

**PROJETO DE LEI DO SENADO N° , DE 2015**

SF/15901.16496-00  
.....

Altera o art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, para excluir da base de cálculo do laudêmio o valor das benfeitorias em terrenos de marinha, e dá outras providências.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

**Art. 1º** O art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987, passa a vigorar com a seguinte redação:

“ .....

**Art. 3º.** Dependerá do prévio recolhimento do laudêmio, em quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor atualizado do domínio pleno, a transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União.

.....  
**§ 5º** A não observância do prazo estipulado no § 4º sujeitará o adquirente à multa de 0,05% (cinco centésimos por cento), por mês ou fração, sobre o valor do terreno.

.....

**§ 7º.** A aplicação da multa de que trata o § 5º fica condicionada à notificação premonitória do adquirente pela SPU e será aplicada aos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis no caso de lavratura de registro em desacordo com o disposto no § 2º, sem prejuízo de outras sanções cabíveis aos seus respectivos titulares.” (**NR**)

**Art. 2º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## **J U S T I F I C A Ç Ã O**

O recolhimento de laudêmio na hipótese de transferência onerosa, entre vivos, do domínio útil de terreno da União se dá em razão do regime enfitéutico aplicável aos terrenos de marinha, bens de propriedade da União, nos termos do inciso VII do art. 20 da Constituição Federal.

Não obstante, o laudêmio que vem sendo cobrado pela União é pautado não apenas pelos valores dos terrenos de marinha, pertencentes a ela, mas também sobre os valores das benfeitorias neles construídas, sendo devido igualmente na hipótese de cessão de direitos relativos a esses imóveis, conforme assevera o *caput* do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 21 de dezembro de 1987.

Desde logo merece registro que o vocábulo *acrescidos* constante do inciso VII do art. 20 da Constituição Federal não se refere às benfeitorias eventualmente acrescidas ao imóvel da União, mas aos *que se tiverem formado, natural ou artificialmente, ao lado do mar ou dos rios e lagoas em seguimento aos terrenos de Marinha* (In “Comentários à Constituição do Brasil”; São Paulo; Saraiva; 2013; pág. 720).

Desse modo, temos que a referida cobrança viola princípios consagrados na Constituição Federal, mais especificamente, os princípios da proporcionalidade, o qual emana do devido processo legal substantivo, e o da vedação ao enriquecimento sem causa do Estado, corolário da proteção ao direito de propriedade, estampados no art. 5º da Carta Cidadã.

Um exemplo prático de como se dá hoje a cobrança do laudêmio ajudará a esclarecer a matéria.

O cidadão que seja dono de apartamento avaliado em 500 mil reais, em um prédio com outras 19 unidades, deverá desembolsar o montante de 25 mil reais a título de laudêmio. Nessa mesma hipótese, caso o terreno em que esse prédio foi construído seja avaliado em, por exemplo, 2 milhões de reais e o laudêmio incidisse apenas sobre esse valor, a cobrança seria de 5 mil reais para cada unidade habitacional.

Convém destacar, ainda, que o novo Código Civil, quanto à enfeiteuse civil, tratou de proibir a cobrança do laudêmio sobre as benfeitorias e acessões, restringindo o cálculo ao valor do terreno, conforme se lê no inciso I do § 1º do art. 2.038.

Entendemos que semelhante disciplina deveria ser estendida ao campo administrativo, tendo por base uma interpretação sistemática do ordenamento jurídico, já que a cobrança sobre as benfeitorias permite que o Estado aufira vantagens advindas exclusivamente do investimento alheio, sem causa que a justifique.

Assim, se a finalidade do recolhimento do laudêmio é a de remunerar a União pela utilização de seu patrimônio, não é razoável que a Administração estenda sua cobrança sobre valores das benfeitorias realizadas pelo particular com recursos próprios.

As mesmas ponderações fundamentam a alteração do § 5º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398, de 1987, de modo que o valor das multas nele previstas incida apenas sobre o valor do terreno.

Por fim, a inclusão do § 7º visa corrigir uma omissão do referido Decreto-Lei, a nosso ver inconstitucional, de modo a assegurar o direito ao contraditório e à ampla defesa previstos no inciso LV do art. 5º da Constituição.

Pelo exposto, solicitamos o apoio dos ilustres pares  
a fim de viabilizar a aprovação deste Projeto de Lei.

Sala das Sessões,

**Senador MARCELO CRIVELLA**

